

PROVINCIA DI CUNEO

CITTA' DI BORGO SAN DALMAZZO

STUDIO TECNICO
Geom. Mario PEROTTI
Piazza della Vittoria, 1
12036 REVELLO (CN)
Tel. 017 %=%=%=% 175.75478
e-mail: mario@perotti101.it
Cod. Fiscale: MLG 56H23 D205S
Partita IVA: 00632010047

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CUNEO

Liquidazione Giudiziale n. 7/2023

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
Residente in Via [REDACTED]
(C.F. [REDACTED])
Curatore Garro dott.ssa Monica

%=%=%=%
ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE TECNICA E DI STIMA DI BENI IMMOBILI IN
CAPO AL Sig. [REDACTED]

%=%=%=%

Revello li, 19 febbraio 2024

Il Perito estimatore

Perotti Geom. Mario

ASTE
GIUDIZIARIE.it




RELAZIONE TECNICA E DI STIMA

In esequimento all'incarico conferito allo scrivente da parte del **Curatore Dott.ssa Monica Garro** la quale in data 05/06/2023 nominava come perito estimatore il sottoscritto **Geometra Mario PEROTTI** nato a Cuneo il 23.06.1956 (C.F. PRTMLG56H23D205S), con studio tecnico in Revello Piazza della Vittoria n° 1 (Tel 0175 75477), regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al n° 1656, con l'incarico di accertare il valore più probabile di mercato relativamente ai beni immobili in proprietà al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), il perito incaricato, munito di tutta la documentazione necessaria, espletati gli opportuni sopralluoghi, in data 11/11/2023, ed in data 14/11/2023 considerati tutti gli elementi utili alla valutazione, assunte tutte le informazioni economiche e tecniche sui beni simili in situazioni di libero mercato, riferisce quanto segue facendo presente che vengono omessi computi e misure dettagliate in quanto non richiesti dalla perizia stessa.

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it



Beni in capo a [REDACTED] in Borgo San Dalmazzo

Via Tagliamento n. 3

Fabbricato ad uso Civile Abitazione e pertinenze



LOTTO 1



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

1.1 Il Sig. [REDACTED] risulta titolare del diritto reale di godimento di usufrutto per la quota pari al 100% su una porzione di fabbricato bifamiliare ad uso civile abitazione disposto su due piani fuori terra e precisamente piano interrato, terreno, primo e sottotetto, nel Comune di Borgo San Dalmazzo Via Tagliamento n.3.

L'immobile sviluppa una superficie coperta di mq. 96, e risulta così costituito:

- a piano interrato garages, disimpegno, lavanderia e cantina;
- a piano terreno cucina, soggiorno, camera, disimpegno e bagno;
- a piano primo disimpegno, tre camere e bagno;
- a piano secondo(sottotetto) una camera e sottotetto non abitabile,

il tutto è accessibile mediante scala interna, asservito da area esterna a giardino, ed ubicato nel P.R.G.C. in area residenziale R4 a capacità insediativa residua di recente edificazione.

A disposizione dell'abitazione e formante un unico corpo, risulta in proprietà un'area a giardino.

L'accesso agli immobili avviene percorrendo da Cuneo in direzione Borgo San Dalmazzo, oltrepassate le due rotatorie dall'ingresso della città, svoltare a sinistra in Via Utin, proseguire per circa 300 metri, svoltare a destra su Via Tagliamento, si trova l'immobile sulla sinistra al numero 3.

Il bene risulta così identificato all'Agenzia del Territorio

- Catasto Fabbricati:

intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]
[REDACTED]) usufrutto per 1/1 e [REDACTED] Nata a [REDACTED] il [REDACTED]
(C.F. [REDACTED]) nuda proprietà per 1/1, coniugi in regime di separazione di beni

Foglio 8 part.1023 sub.4 Cat. A/2 cl.3 vani 6,0 Rendita € 526,79;

Foglio 8 part.1023 sub.6 Cat. C/6 cl. 2 cons.25 mq. Rendita € 67,14;

- Catasto Terreni:

intestazione: Ente Urbano

Foglio 8 particella 1023 qualità: Ente Urbano Superficie mq. 659;

L'immobile confina:

a nord con i mappali 921, 922, 923, ad est il mappale 1024, a sud il mappale 1024 e 850 e ad ovest il mappale 922.

Il tutto meglio identificato nella mappa, visura e scheda catastale di cui all'**Allegato 1** alla presente.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

periferica artigianale/residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi della zona:

Tutti i principali servizi presenti: Municipio, Centro Sportivo, Farmacie, Scuola Media Inferiore sono localizzati nel Comune di Borgo San Dalmazzo e sono ottimi servizi.

La zona in oggetto è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria. (pubblica fognatura, acquedotto, rete gas, illuminazione privata, illuminazione pubblica, rete telecomunicazioni).

Caratteristiche zone limitrofe: Le zone adiacenti sono caratterizzate dalla compresenza di differenti funzioni produttive, terziarie/artigianali nonché da zona residenziale; i principali centri limitrofi sono: Cuneo, Fossano e Mondovì;

Collegamenti Pubblici: Aeroporto(30 km, Levaldigi), Autobus(1 km), Autostrada(10 km) Ferrovia(2 km)

Il tutto meglio identificato nella vista satellitare di cui all'**Allegato 2** alla presente.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo il fabbricato ad uso civile abitazione e relative pertinenze risulta arredato ed in locazione alla Sig.ra [REDACTED]

nata a [REDACTED] il [REDACTED] ivi residente, con contratto di locazione registrato a Saluzzo il 14/03/2023 al n.001998 serie 3T, avente decorrenza dal 01/03/2023 al 28/02/2027 e rinnovabile di altri 4 anni.



Attualmente il canone di locazione ammonta ad € 300,00 mensili e così per € 3.600,00 annui, già tutti corrisposti per l'intero periodo contrattuale (4 anni) essendo stati anticipati così come previsto dall'art.5 del contratto di locazione.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

4.1.2. *Convenzioni Matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **non rilevate***

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: **non rilevati***

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: **non rilevate***

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della parte aggiudicataria

4.2.1. Iscrizioni:

Ipotecche:

- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di mutuo rogito notaio Pilepich Barbara del 26/10/2009 a rep.19.451/2319, trascritto il 30/10/2009 a reg. part.1290 gen.10262, registrato a Cuneo il 29/10/2009 aln.7560 serie 1T a favore della Cassa rurale ed artigiana di Boves Banca di Credito cooperativo, con sede in Boves (C.F. 00254540040), importo ipoteca € 740.000,00, importo capitale € 370.000,00 su beni immobili in Borgo San Dalmazzo al Foglio 8 particelle n.1023, sub 4 e 6;
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Cuneo su richiesta Avv. Adriano Paolo con studio in Cuneo, Viale degli Angeli n.9, del 24/11/2016 a rep. 1915, trascritto il 25/11/2016 a reg. 1393/10393, a favore della Cassa di Risparmio di Savigliano S.p.a., con sede in Savigliano (C.F. 00204500045) importo ipoteca € 210.000,00 , importo capitale € 195.184,03 su beni immobili in Borgo San Dalmazzo al Foglio 8 particelle n.1023, sub 4 e 6;
- Ipoteca concessione amministrativa per riscossione a ruolo e avviso addebito esecutivo, richiedente ed a favore dell'Agenzia delle Entrate del 18/10/2019 a rep.1856/3719, trascritto il 21/10/2019 a reg. 1267/10608, importo ipoteca € 174.856,18, importo capitale € 87.428,09 su beni immobili in Borgo San Dalmazzo al Foglio 8 particelle n.1023, sub 4 e 6;

• 4.2.2 Pignoramenti: **non rilevati**



4.2.3 Altre trascrizioni: **non rilevate**

- 4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Borgo San Dalmazzo atto rogito Notaio Carlo Alberto Parola del 15/10/1996 rep. N.58494, registrato e trascritto a Cuneo il 13/11/1996 ai n. 7421/9301;
- Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Borgo San Dalmazzo atto rogito Notaio Carlo Alberto Parola del 15/10/1998 rep. N.60602, registrato e trascritto a Cuneo il 12/01/1999 ai n. 269/304;

Si precisa che i costi da sostenere per la cancellazione ed a carico dell'aggiudicataria sono così da calcolarsi:

- Imposta ipotecaria 0,50% calcolata sul minor valore tra ammontare del credito e prezzo di aggiudicazione
- Tassa ipotecaria 35 euro
- Bollo di 59 euro

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia

Sono state rilevate le seguenti difformità:

A piano interrato diversa disposizione dei tramezzi interni e diversa/nuova realizzazione di aperture, a piano terreno diversa disposizione dei tramezzi interni, a piano primo e secondo il sottotetto non abitabile è utilizzato come camere e sono presenti difformità sui tramezzi.

Difformità edilizio - urbanistiche e regolarizzazione:

Dalla verifica del titolo abilitativo edilizio si è giunti alla conclusione che la regolarizzazione potrà essere fattibile mediante pratica edilizia in sanatoria, regolarizzando solamente le difformità della costruzione dei tramezzi, mentre il cambio di destinazione d'uso dei locali non abitabili in abitabili non è possibile.

Verrà pure regolarizzata l'altezza del piano garage interrato da m.2,50 autorizzato a m.3,00 eseguito.

Costo presunto pratica in sanatoria € 5.000 totali compresa Sanzione da versare al Comune.

-Oneri Totali: € 5.000,00 (a carico acquirente)

4.3.2 Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:



Difformità a piano interrato del locale autorimessa e cantina, ed a piano secondo nuovo tramezzo;

Aggiornamento catastale con presentazione pratica Docfa: € 2.000,00

4.3.3 *Redazione Attestato di Prestazione Energetica(APE)* obbligatorio per la vendita:

Costo presunto Quantificabile in € 350,00 (a carico procedura)

4.3.4 *Urbanistica*: la normativa urbanistica è meglio illustrata nell'**Allegato 3** alla presente.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Ulteriori avvertenze: non rilevabili

Spese condominiali: non presenti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari:

Foglio 8 particelle 1023, sub 4 e 6.

- Attualmente in capo al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) usufrutto per 1/1 in regime di separazione di beni, e alla Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], (C.F. [REDACTED]) nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni a seguito atto compravendita Notaio Musso Mario del 13/11/2003 a rep. 82476/6001, trascritto a Cuneo in data 15/11/2003 a reg. gen. n.11748 part. n.9140, per acquisto dalla Società Edil G.M. S.p.a. con sede in Cuneo (C.F. 00272220047).

7. PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato censito al Foglio 8 particelle 1023 sub. 4 e 6 è stato autorizzato sulla base dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Borgo San Dalmazzo:

- Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Borgo San Dalmazzo atto rogito Notaio Carlo Alberto Parola del 15/10/1996 rep. N.58494, registrato e trascritto a Cuneo il 13/11/1996 ai n. 7421/9301;

- Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Borgo San Dalmazzo atto rogito Notaio Carlo Alberto Parola del 15/10/1998 rep. N.60602, registrato e trascritto a Cuneo il 12/01/1999 ai n. 269/304;
- Concessione Edilizia 127/2001 pratica edilizia 213/2001 Prot. 13254 del 24/08/2001;
- CILAS Protocollo 2022/25624 del 25/11/2022;
- CILAS Protocollo 2023/28214 del 16/12/2023.

8. DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE URBANA

Comune di Borgo San Dalmazzo Foglio 8 part.1023, sub.4 e 6:

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato e solai latero cementizi, muratura perimetrale in cassavuota e tetto in c.a., il tutto asservito da scala interna. A piano interrato i locali garages, lavanderia e cantina presentano altezza pari a m. 3,00, a piano terreno i locali cucina, soggiorno, camera, bagno presentano altezza pari a m.2,70, a piano primo i locali bagno e n.3 camere presentano altezze variabili da m.2,90 a m.0,90, a piano secondo è presente una camera ed un sottotetto non abitabile avente altezza massima al colmo di m.2,55 e minima di m.0,87.

Le pavimentazioni sono in grès, parquet, la scala in marmo, sono presenti impianto elettrico sottotraccia, impianto termico con teleriscaldamento e idrosanitario alimentato da caldaia a gas, i serramenti sono del tipo a taglio termico con vetrocamera, le porte interne sono in legno tamburato, ringhiere in ferro, il tutto risulta intonacato internamente a civile mediante intonaco tradizionale in calce dolce.

9. INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

L'edificio in oggetto "Villa bifamiliare" è stato oggetto di intervento di riqualificazione energetica usufruendo degli incentivi fiscali di cui all'art.119 del Decreto Legge 19/05/2020 n.34 convertito con modificazioni nella Legge 17 luglio 2020 n.77 (Cd. Super-ecobonus 110%) intervento che alla data dei sopralluoghi del 11 e 14 novembre era ancora in corso ed in fase di ultimazione.

L'intervento è avvenuto a mezzo di sconto in fattura in forza di contratto d'appalto sottoscritto il 26/08/2022 tra il Sig. [REDACTED] (condomino

incaricato) e la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] Via [REDACTED]
[REDACTED] (P.IVA [REDACTED]).

L'intervento ha incluso lavori sia condominiali che sulle singole unità abitative comportando un esborso a carico del Sig. [REDACTED] pari ad € 7.999,98 Iva compresa, direttamente alla società [REDACTED] Il tutto meglio identificato nell'**Allegato 4** e raffigurato nella documentazione fotografica di cui all'**Allegato 5**.

10. DESTINAZIONI D'USO E SUE SUPERFICI

La superficie dell'immobile misurata secondo il criterio SEL(Superficie Esterna Lorda), SIL(Superficie Interna Lorda), SIN(Superficie Interna Netta), nella tabella sotto riportata sono individuate le varie destinazioni d'uso degli immobili nel loro complesso con evidenziate le superfici reali lorde rapportate ai coefficienti mercantili con determinazione dei valori equivalenti:

Destinazione	Superficie interna netta	Superficie interna lorda	Superficie lorda mq.	Coeff.	Valore Equivalente in mq.	Altezza m.
Foglio 8 part. 1023 sub. 6 - C/6 garage						
P.interrato: Garage	38,70	38,70	44,80	0,50	22,40	3,00
Foglio 8 part. 1023 sub. 4 - A/2 abitazione						
P.Interrato: disimpegno, lavanderia e cantina	39,70	41,10	48,40	0,50	24,20	3,00
P. terreno: cucina, soggiorno, camera, disimpegno e bagno	66,00	77,45	85,00	1,00	85,00	2,70
Atrio coperto	9,60	9,60	11,20	0,25	2,80	2,70
P. primo: disimpegno, camera e bagno	25,70	37,75	37,38	0,90	33,64	2,70
Sottotetto non abitabile attualmente usato come camera	37,90	39,70	47,60	0,50	23,80	0,90- 2,85



Balconi	9,60	9,60	11,20	0,25	2,80	2,70
Piano Secondo:	30,40	32,10	36,00	0,40	14,40	0,87-
Sottotetto attualmente usato come Camera						2,55
	Sup. reale lorda		321,60		209,04	

La superficie ad uso cortile del mappale 1023 viene valutata con il fabbricato.

La superficie commerciale degli immobili, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente mq.209,04 a fronte di una superficie reale lorda di mq. 321,60.

Si precisa che i due locali camera a piano primo ed il locale camera a piano secondo, non essendo locali abitabili vengono considerati con coefficiente pari ai locali di deposito e rispettivamente 0,50 e 0,40.

10.1 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: plinti isolati, travi rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Strutture Verticali: materiale: pilastri in cemento armato, condizioni: sufficienti.

Solai: tipologia: latero-cementizio, condizioni: sufficienti.

Tetto: tipologia: tetto in c.a., materiale: latero-cementizio, condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Ringhiere: materiale: ferro verniciato, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni: tipologia: a battente, materiale: PCV - vetro triplo doppia camera, materiale protezione: vernice, condizioni: buone.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno condizioni: sufficienti.

Cappotto esterno: *Pareti:* Pannello isolante in polistirene espanso sinterizzato con aggiunta di grafite, spessore cm.18;

Solaio Esterno: Pannello in polistirene espanso estruso spessore cm.20;

Pareti scale: Fibre di vetro, feltri resinati spessore cm.5;

<i>Manto di copertura:</i>	tipologia: tegole in cemento, Condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: laterizio a cassavuota coibentazione: sì, cappotto: sì condizioni: sufficienti.
<i>Paviment. Esterna:</i>	materiale: pavimentazione balconi tipo klinker, condizioni: sufficienti.
<i>Paviment. Interna:</i>	materiale: grès, condizioni: sufficienti
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia uso civile, tensione 220v./380v. condizioni: sufficienti.
<i>Termico:</i>	tipologia: Impianto di climatizzazione invernale e produzione di acqua calda sanitaria centralizzato - pompa di calore aria acqua All in One Alta connettività Trifase, rete di distribuzione: tubazioni, diffusori: radiatori su parete esterna isolata, ventilconvettori.
<i>Impianto fotovoltaico:</i>	- Potenza di 2,46 Kw costituito da sei moduli di potenza pari a 410Wp, inverter potenza di 3 KW con batteria di accumulo elettrico da 5,8 kWh. - Potenza di 6 Kw costituito da 12 moduli di potenza pari a 500Wp, inverter potenza di 6 KW con n.4 batterie di accumulo elettrico aventi capacità di 23,2 kWh.
<i>Colonnina di ricarica:</i>	Stazione di ricarica veicoli tipo Orbis Viaris potenza max 7,4 kw
<i>Idrosanitario:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: acquedotto, rete di distribuzione: tubazioni in polipropilene, condizioni: sufficienti.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: fognatura comunale, rete di smaltimento: tubazioni, recapito: fognatura comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.
<i>Impianto Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti.
<i>Impianto citofonico:</i>	tipologia: citofono, rete di distribuzione: in tubazioni sottotraccia, condizioni: sufficienti.
<i>Antifurto:</i>	tipologia: Volumetrico, condizioni: sufficienti.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

11.1 Criterio di Stima: metodo sintetico comparativo

La stima in oggetto utilizza il metodo sintetico-comparativo, in base al quale sono stati presi in considerazione dei valori di mercato di beni simili, nella stessa realtà urbanistica, sotto questo profilo è il mercato che fa il prezzo.

A tal fine lo scrivente ha provveduto alle opportune indagini statistiche condotte su beni simili, che permettono, unite all'esperienza personale di esprimere il seguente giudizio di stima.

Il sottoscritto ha proceduto quindi alla ricerca del prezzo attuale, attraverso l'analogia dei prezzi correnti unitari esistenti sul mercato della provincia di Cuneo ed in particolare nella zona dove è ubicato l'immobile.

La stima viene quindi effettuata determinando il più probabile valore di mercato ricavandolo attraverso l'analisi dei prezzi unitari per edifici civili, tenendo in debita considerazione l'ubicazione, l'epoca di realizzazione, la prospettanza, la destinazione e lo stato di conservazione e manutenzione, unitamente al livello delle finiture ed alle dotazioni impiantistiche.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili si ritiene di dover procedere ad una stima prudenziale in quanto ci si trova in presenza di una difficilissima crisi finanziaria internazionale ed un periodo prolungato di recessione che investe tutti i settori soprattutto quello immobiliare; la situazione del mercato impone prudenza con un panorama che è soggetto a mutamenti quasi quotidiani, tanto che, negli ultimi anni si è registrata una rilevante contrazione delle transazioni.

Si è altresì tenuto conto dei lavori di miglioramento energetico che sono stati eseguiti sullo stabile e che hanno comportato una spesa di € 280.000,00 sulle unità immobiliari oggetto di stima.

11.1.1 Fonti di Informazione

Catasto di Cuneo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo, Ufficio Tecnico del Comune di Borgo San Dalmazzo, operatori del settore immobiliare locale, tabelle Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Nomisma, Borsa Immobiliare.

11.1.2 RICERCA COMPARABILI -

In particolare si precisa che dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari - Tabella OMI anno 2023 - Semestre 1, emerge la sotto riportata situazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	840	1250	L
box	NORMALE	680	1000	L

Sul sito internet di annunci "Immobiliare.it" la richiesta attuale per locali abitativi con caratteristiche simili si attesta intorno ad €/mq. 1.600,00 / 1.800,00, la quotazione immobiliare nel Comune di Borgo San Dalmazzo presenta un andamento di molteplici richieste con prezzi variabili da un minimo assoluto di €/mq.1.182,00 a un massimo di €/mq.1.282,00 con un valore indicativo medio richiesto nel mese di ottobre 2023 di €/mq. 1.237,00.

Presso le agenzie immobiliari locali di vendita l'offerta è variabile da €/mq. 1.250,00 a €/mq. 1.850,00.

Visto l'intervento eseguito di miglioramento energetico dell'edificio consistente nella coibentazione dell'immobile e sostituzione del generatore di calore quali interventi trainanti, oltre agli interventi trainati sulle singole unità immobiliari quali: sostituzione serramenti, installazione schermature solari, impianto fotovoltaico privato e condominiale, batterie di accumulo, sistema building automation, colonnina di ricarica autoveicoli.

La spesa complessiva di circa € 300.000,00 di diretta imputazione all'U.I.U. di proprietà [REDACTED] ha usufruito dello sconto in fattura tranne l'esborso di € 7.999,98 effettuato dal Sig. [REDACTED]

Al fine preposto, visto l'immobile nel suo insieme, considerate le sue caratteristiche costruttive, i lavori effettuati mediante il bonus fiscale 110% applicando lo sconto in fattura, il totale miglioramento energetico dell'edificio, la posizione, l'accesso ai servizi ed ai mezzi pubblici, si può affermare che il valore più attendibile deve essere considerato nella cifra di €/mq. 2.100,00(duemilacenti/00).

Così determinato valore medio attendibile € 1.600,00 per edifici simili aumentato di circa il 30% per interventi di miglioramento energetico eseguito.

10.1.3 Valutazione immobile complessiva in base alla stima a metro quadrato



In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile fabbricato oggetto di stima risulta pari ad € 2.100,00.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad € 438.984,00 come in seguito evidenziato:

Destinazione	Sup. Equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
<i>Foglio 8 part. 1023 sub. 6 - C/6 garage</i>			
P. Int: Garage	mq. 22,40	€ 2.100,00	47.040,00
<i>Foglio 8 part. 1023 sub. 4 - A/2 appartamento e vani accessori</i>			
P. Interrato: disimpegno, lavanderia e cantina	mq. 24,20	€ 2.100,00	50.820,00
P. terreno: cucina, soggiorno, camera, disimpegno e bagno	mq. 85,00	€ 2.100,00	178.500,00
Atrio coperto	mq. 2,80	€ 2.100,00	5.880,00
P. primo: disimpegno, camera e bagno	mq. 33,64	€ 2.100,00	70.644,00
P. primo: sottotetto	mq. 23,80	€ 2.100,00	49.980,00
Balconi	mq. 2,80	€ 2.100,00	5.880,00
Piano Secondo: camera	mq. 14,40	€ 2.100,00	30.240,00
Totale generale			€ 438.984,00

11.2 Adeguamenti e correzioni della stima

In virtù delle indagini svolte si sono accertate alcune condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile e si ritiene opportuno apportare le seguenti detrazioni:

Riduzione valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale reale e per assenza di garanzia per vizi della vendita giudiziaria:	€ 65.847,60
---	--------------------

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico/edilizia (rif.4.3.1):	€ 5.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale (rif.4.3.1):	€ 2.000,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente non quantificabili in quanto la determinazione dovrà avvenire in funzione del prezzo di aggiudicazione	Non quantificabile
Totale Adeguamenti	€ 72.847,60

11.3 Prezzo dell'immobile con valutazione complessiva:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 373.136,40
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e notarili a carico dell'acquirente:	€ 366.136,40

11.4 Determinazione canone di locazione e valutazione immobili con il metodo della capitalizzazione in base alla rendita

Al fine di effettuare una valutazione di raffronto con il metodo della capitalizzazione della rendita si rende necessario stabilire un prezzo corretto di quel che potrebbe essere il più probabile canone di locazione dell'immobile in oggetto.

In particolare si precisa che dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari - Tabella OMI anno 2023 - Semestre 1, emerge la sotto riportata situazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2,7	3,9	L
box	NORMALE	1,9	2,8	L



Con la conseguenza che il valore di locazione in base all'Omi, visto lo stato manutentivo nonché le caratteristiche della casa, è da determinarsi con il parametro Max € 3,9 x mq. 186,64 (vedi tabella paragrafo 10 pag.10) riferito alla superficie di ragguaglio alloggio e così pari ad € 727,89 oltre al garage mq. 44,80 x €/mq. 2,80 = € 125,44 e così per un totale di € 853,33.

Sul sito internet di annunci "Immobiliare.it" la richiesta attuale per locali abitativi con caratteristiche similari si attesta intorno ad €/mese 900,00 / 1.000,00.

Presso le agenzie immobiliari locali di vendita l'offerta è variabile da €/mese 700,00 a €/mese 1.000,00.

Al fine preposto, visto l'immobile nel suo insieme, considerate le sue caratteristiche costruttive, i lavori effettuati mediante il bonus fiscale 110% applicando lo sconto in fattura, il totale miglioramento energetico dell'edificio, la posizione, l'accesso ai servizi ed ai mezzi pubblici, si può affermare che il valore di locazione più attendibile deve essere considerato nella cifra non inferiore di €/mese 900,00 (novecento/00).

Si ritiene opportuno eseguire la valutazione in base alla Rendita al fine di avere un ulteriore valore di raffronto degli immobili utilizzando come canone di locazione il valore di € 900,00 mensili e così per € 10.800,00 annui.

Valore del bene capitalizzando la rendita al 2,5% (saggio di interessi legali)

$$\text{Valore rendita annua} \quad \frac{\text{€ } 10.800,00}{2,5} \times 100 = \text{€ } 432.000,00 \quad \text{Valore immobile}$$

Tale valutazione è stata redatta solo per verifica del parametro valutativo da adottarsi che è quello a metro quadrato di conseguenza per verificare che il corretto canone di locazione è quello stimato e non quello contrattualmente stabilito in quanto non coerente con il mercato immobiliare attuale, inoltre se si applicasse il metodo di capitalizzazione sull'importo contrattuale esistente il valore dell'edificio risulterebbe pari a € 3.600,00/2,5 x 100 = € 144.000,00 valore non corretto ed improponibile.

11.5 Determinazione del prezzo base d'asta del valore attuale del diritto di usufrutto

11.5.1 Determinazione del valore in base al patrimonio

Determinazione del valore attuale del diritto di usufrutto con valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e notarili a carico dell'acquirente:

La valutazione da eseguire è quella relativa all'usufrutto generale vitalizio, costituito al monto dell'acquisto in data 13/11/2003 a rep. 82476/6001 a mezzo atto notaio Notaio Musso Mario.

Al fine di pervenire ad una corretta valutazione risulta necessario eseguire alcune precisazioni in merito ai diritti e doveri dell'usufruttuario.

L'usufrutto rientra nella categoria dei diritti reali, essendo in particolare un diritto reale di godimento su cosa altrui, limitato soltanto dal vincolo di durata e da quello della destinazione economica.

La nuda proprietà è la condizione del proprietario del bene gravato da usufrutto, al quale pertanto è sottratto il potere di usare il bene e di farne propri i frutti.

L'usufruttuario che esegua opere che alterino l'originaria destinazione dell'immobile oggetto di godimento, si rende inadempiente all'obbligazione di godere della cosa usando la diligenza del buon padre di famiglia.

Uno dei tratti caratteristici dell'usufrutto, tale da diversificarlo dagli altri diritti reali, è la sua necessaria temporaneità, secondo quanto stabilito dall'art. 979 c.c. che dispone al primo comma: "la durata dell'usufrutto non può eccedere la vita dell'usufruttuario".

L'usufrutto non è trasmissibile agli eredi, né è possibile il legato di usufrutto successivo, con cui sia disposto che alla morte del legatario usufruttuario, l'usufrutto passi ad altri soggetti.

L'usufruttuario ha diritto di godere della cosa, rispettando la sua destinazione economica, egli ha il diritto di conseguire il possesso della cosa, mettendosi in diretta relazione con la stessa al fine di servirsene, amministrarla e farne propri i frutti.

L'art. 984 c.c. dispone che spettano all'usufruttuario - per la durata del suo diritto - i frutti naturali e i frutti civili provenienti dalla cosa.

Inoltre, l'usufrutto può essere ceduto dal titolare per un certo tempo o per la durata intera della sua vita, non potendo tuttavia disporne mortis causa.

Tra gli obblighi dell'usufruttuario il principale risulta essere il dovere di mantenere la destinazione economica impressa alla cosa dal proprietario correlato a quello di restituire la cosa, al termine dell'usufrutto, nello stato in cui si trova.

L'usufruttuario è obbligato al pagamento delle imposte, dei canoni, delle rendite fondiari e degli altri pesi annuali che gravano sulla cosa, mentre le spese di straordinaria amministrazione competono al proprietario, quelle di ordinaria amministrazione sono a carico dell'usufruttuario.



L'usufruttuario deve corrispondere al proprietario, durante l'usufrutto, l'interesse delle somme spese per le riparazioni straordinarie.

Tra le varie cause di estinzione dell'usufrutto, la principale è la morte dell'usufruttuario, se persona fisica.

Valutate pertanto tutte le su esposte considerazioni al fine di determinare correttamente il valore del diritto reale di godimento "usufrutto" si ritiene corretto applicare le percentuali utilizzate ai fini fiscali che tengono in conto l'età dell'usufruttuario, la tipologia particolare di godimento del bene, le tabelle di mortalità e quant'altro idoneo a determinare un corretto valore, di conseguenza:

Visto il valore del bene in piena proprietà pari ad € 366.136,40 e l'età dell'usufruttuario pari ad anni 56 compiuti, la quota del diritto di usufrutto è pari al 65% di conseguenza:

$€ 366.136,40 \times 65\% = € 237.988,66$

11.5.2 Considerazioni sulla rendita attuale

Vista la situazione in essere dove l'unità immobiliare risulta locata ad una terza persona al canone di € 300,00 al mese, canone totalmente pagato per i primi 4 anni di contratto di locazione, e rinnovabile di altri 4 con il medesimo canone, verificato inoltre che il canone di locazione più equo in base alle ricerche di mercato risulta essere pari ad € 900,00 mensile vedi paragrafo 11.4 Determinazione canone di locazione, rende meno appetibile l'acquisto della sola quota di usufrutto che non produce reddito.

CONSIDERAZIONI FINALI PER LA VENDITA USUFRUTTO

La vendita del solo usufrutto staccato dalla nuda proprietà rientra in una casistica commerciale molto scarsa, in quanto il valore dell'usufrutto determinato con i parametri di cui al capitolo 11.5 è interamente basato sulla durata della vita dell'usufruttuario che nel caso di specie è di circa anni 25 in base alle tabelle di mortalità; ora il sistema di calcolo ha un significato nel momento in cui si tratta di distinguere i due valori nuda proprietà ed usufrutto rispetto ad un bene immobile che viene ceduto totalmente, ma nel caso specifico dove si deve valutare non il valore, ma il prezzo per la cessione dell'usufrutto, la questione è molto più complicata, in quanto un probabile acquirente deve



acquisire un diritto di godimento su di un bene immobile, senza poter quantificare la durata in quanto vitalizia di un'altra persona.

Ritengo pertanto in seguito a tutte le considerazioni riportate precedentemente che la vendita del solo usufrutto sarà di difficile esecuzione e l'acquisizione non potrà essere fattibile.

Da considerarsi inoltre che il canone di locazione (rendita) sarà percepibile solamente dal 01/03/2028 e sempre e solo al canone pattuito di € 300,00 mensili, poiché per i primi 4 anni totalmente pagato dal conduttore al locatore.

Dall'analisi dei dati riportati risulta altresì che l'usufruttuario ha pagato le spese relative alla quota di manutenzione straordinaria per l'intervento di qualificazione energetica, che invece risultano a carico del nudo proprietario, quindi tale importo pari ad € 7.999,98, dovrà essere rimborsato all'usufruttuario, allo stesso compete invece il pagamento degli interessi per le somme spese per le riparazioni straordinarie al tasso degli interessi legali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO GENERALE

LOTTO 1

**Beni in Usufrutto a [REDACTED]
in Borgo San Dalmazzo Via Tagliamento n. 3
Fabbricato ad uso Civile Abitazione e pertinenze**

vedi presente relazione da pag.3 a pag.20

Prezzo base d'asta del valore attuale del
diritto di usufrutto sull'immobile

€ 237.988,66

Note per la vendita:

Prima della vendita dovranno obbligatoriamente essere predisposti i seguenti adempimenti:

- Attestato di Prestazione Energetica, l'importo da sostenere per la redazione è stato quantificato al punto 4 della presente perizia per € 350,00;
- Cancellazioni ipotecarie a carico aggiudicatario.

L'immobile verrà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa edilizia, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

Si evidenzia che la vendita non sarà soggetta alle norme concernenti le garanzie per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alla normativa vigente, eventuali spese dell'anno in corso, e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

12. CONCLUSIONI

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile:

- Difformità urbanistico/edilizia;
- Riduzione per assenza di garanzia per vizi.

Alla luce di quanto sopra si ritiene opportuno apportare le seguenti detrazioni:

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico/edilizia;
- Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi della vendita giudiziaria;

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scrittografici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Quanto sopra ho l'onore di riferire a disimpegno dell'incarico affidatomi nella speranza di averlo diligentemente assolto.

Revello li, 19 febbraio 2024

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Perito Estimatore
PEROTTI Geom. Mario



22

ALLEGATO 1

STRALCIO PLANIMETRICO DELLA LOCALITA'

FOGLIO 8 - Scala 1:2000


 Fabbricato in oggetto

 Terreno in oggetto


Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 05/06/2023

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di CUNEO
Soggetto individuato	██████████ (CF: ██████████) nato a ██████████ il ██████████

1. Immobili siti nel Comune di BORGIO SAN DALMAZZO (Codice B033) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		8	1023	6			C/6	2	25m²	Totale: 32 m²	Euro 67,14	VIA TAGLIAMENTO n. SN Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Totale: m² 25 Rendita: Euro 67,14

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	██████████ nato a ██████████ il ██████████	██████████ *	(8) Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni
2	██████████ nata a ██████████ il ██████████	██████████ *	(2) Nuda proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA del 07/06/2007 Pratica n. CN0366483 in atti dal 07/06/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 26962.6/2007)			

2. Immobili siti nel Comune di BORGIO SAN DALMAZZO (Codice B033) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		8	1023	4			A/2	3	6,0 vani	Totale: 185 m² Totale escluse aree scoperte*: 179 m²	Euro 526,79	VIA TAGLIAMENTO n. SN Piano S1-T - 1-2 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica Annotazione

Immobile 1: Notifica: Notifica n. CN0269656/2004

Firmato Da: PEROTTI MARIO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 722e9b3b47f06f41568225cea207b116

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 05/06/2023

Annotazione: RETTIFICA DEL CLASSAMENTO PROPOSTO AI SENSI DEL DM 701/94

Totale: vani 6 Rendita: Euro 526,79

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]	[REDACTED]*	(8) Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni
2	[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		del 07/06/2007 Pratica n. CN0366483 in atti dal 07/06/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 26960.4/2007)	

Totale Generale: vani 6 m² 25 Rendita: Euro 593,93

Unità immobiliari n. 2

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

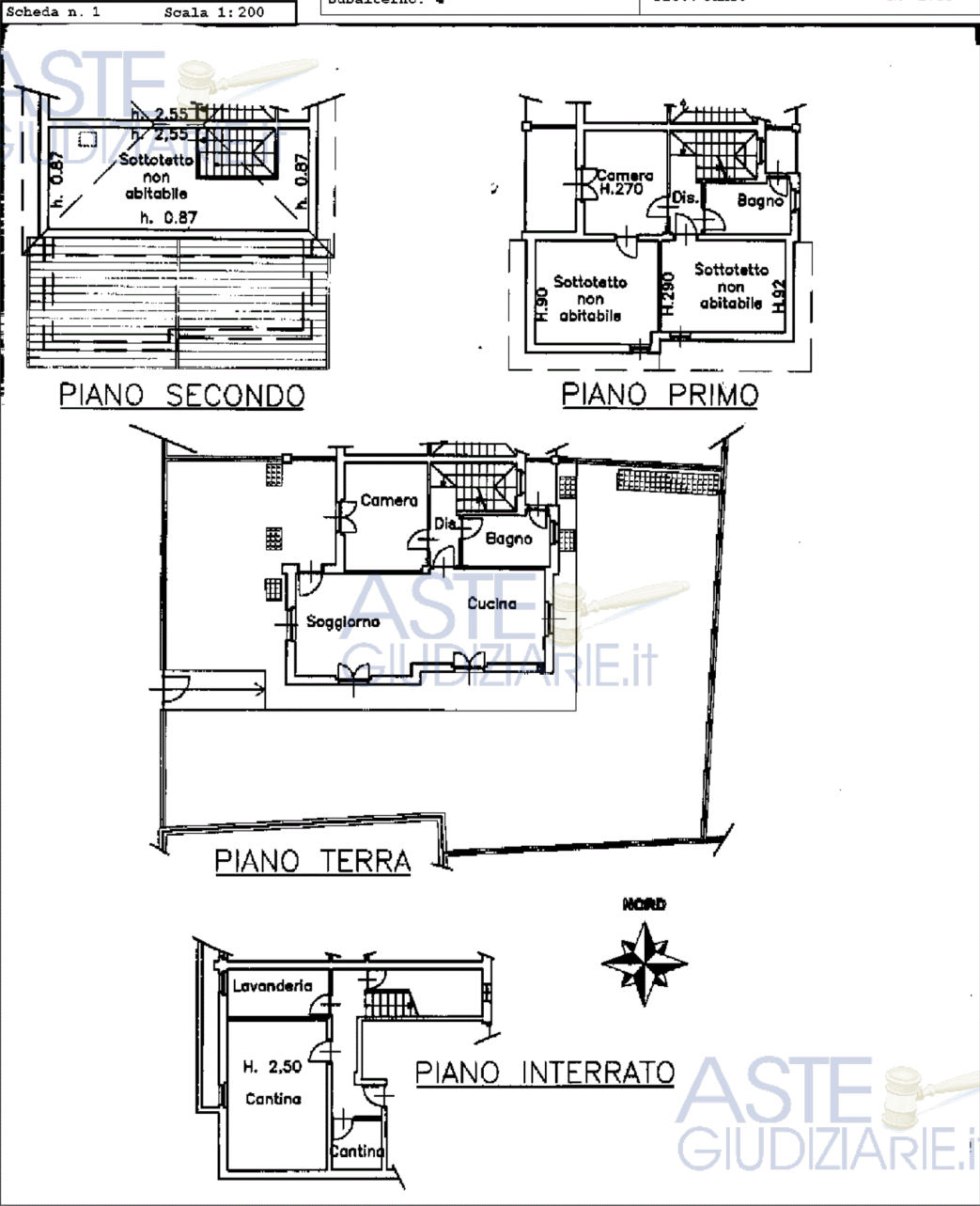
Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Firmato Da: PEROTTI MARIO LUIGI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 722e9b3b47f06f41568225cea207b116

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cuneo

Dichiarazione protocollo n. 000300321 del 10/09/2003	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Borgo San Dalmazzo	
Via Tagliamento civ. SN	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Viale Ugo
Foglio: 8	Iscritto all'albo:
Particella: 991	Geometri
Subalterno: 4	Prov. Cuneo N. 1788



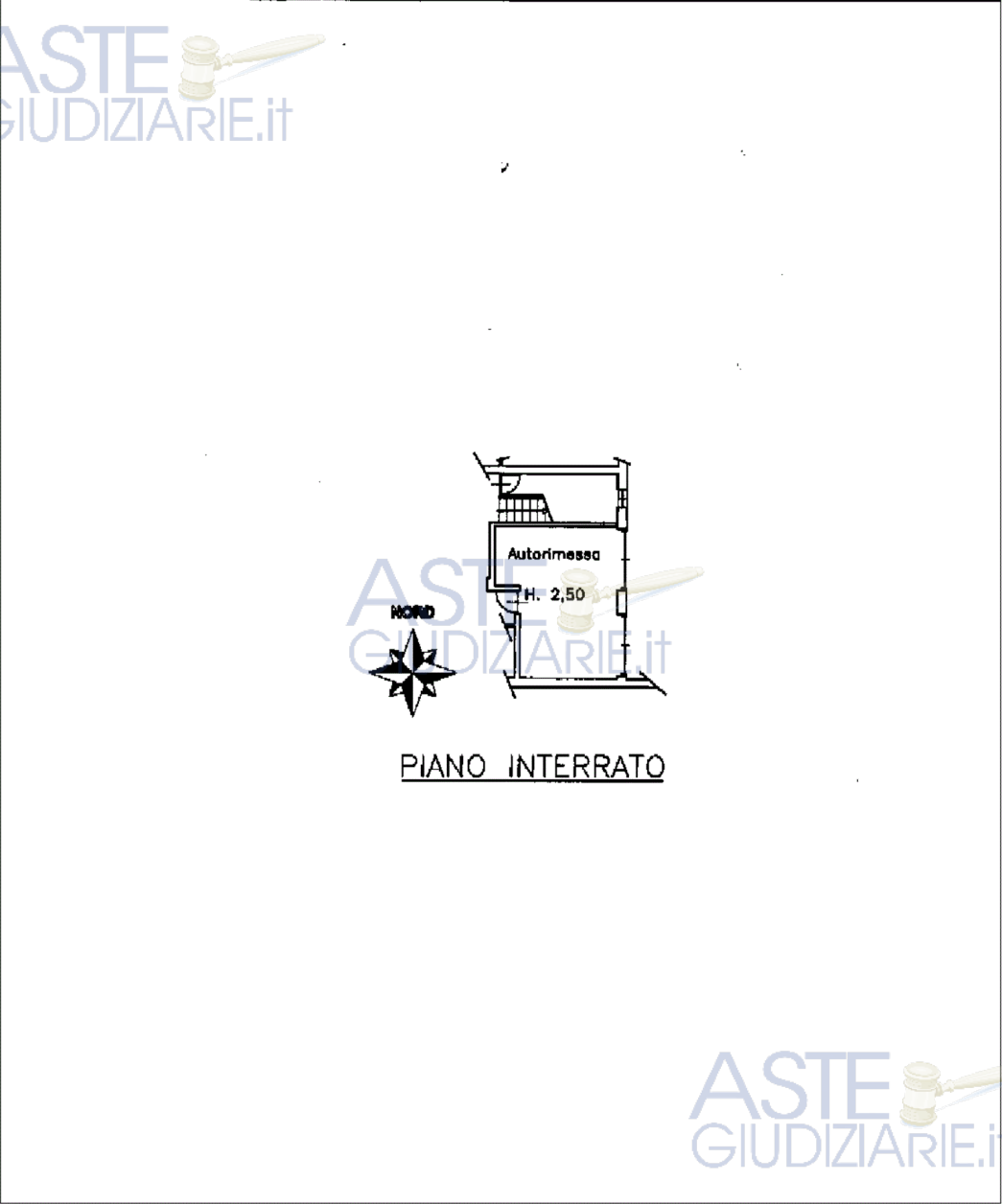
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cuneo

Dichiarazione protocollo n. 000300321 del 10/09/2003	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Borgo San Dalmazzo	
Via Tagliamento civ. SN	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Viale Ugo
Foglio: 8	Iscritto all'albo:
Particella: 991	Geometri
Subalterno: 6	Prov. Cuneo N. 1788

Scheda n. 1 Scala 1:200



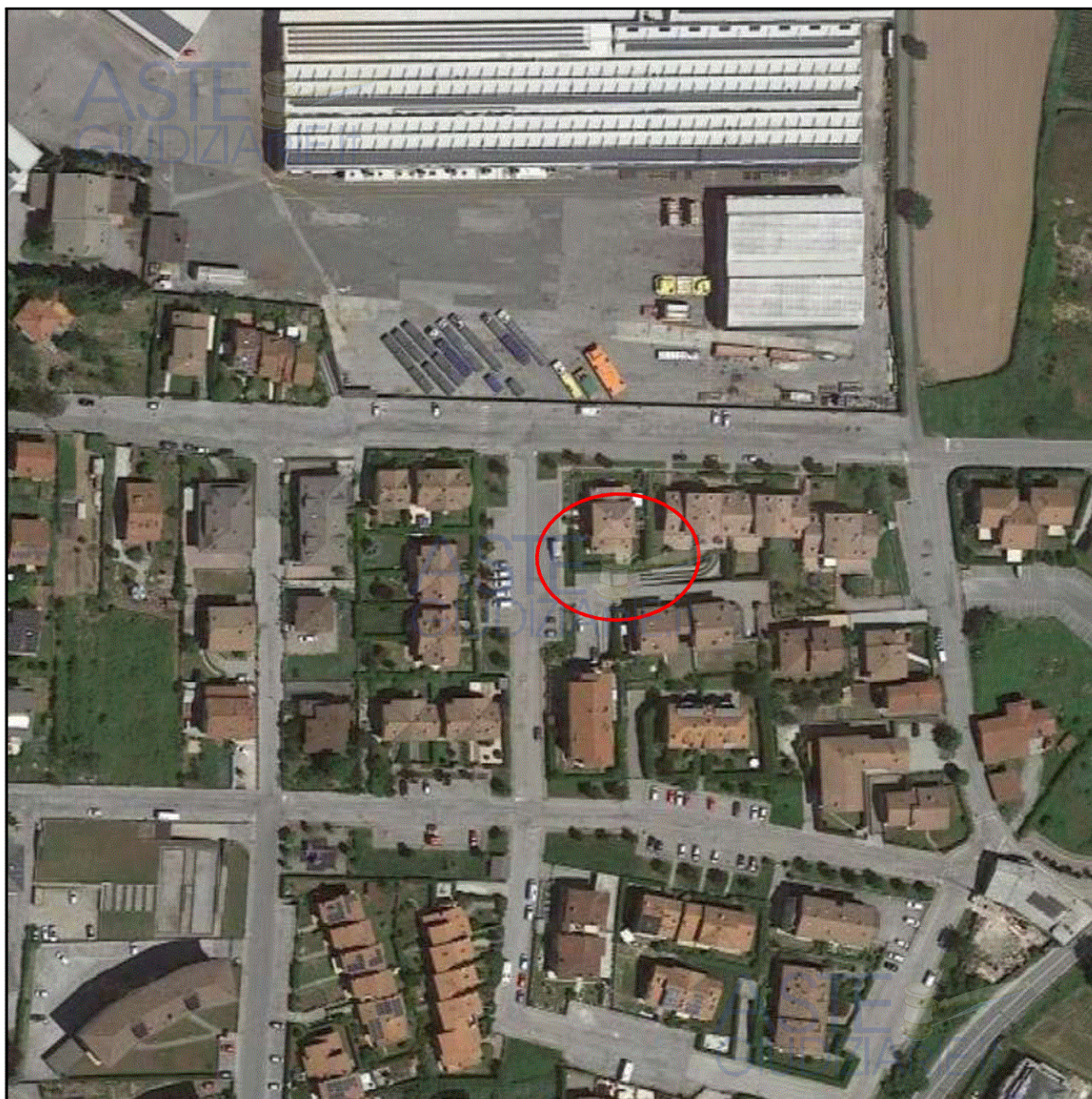
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATO 2

VISTA SATELLITARE

Città di Borgo San Dalmazzo

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Localizzazione Immobili

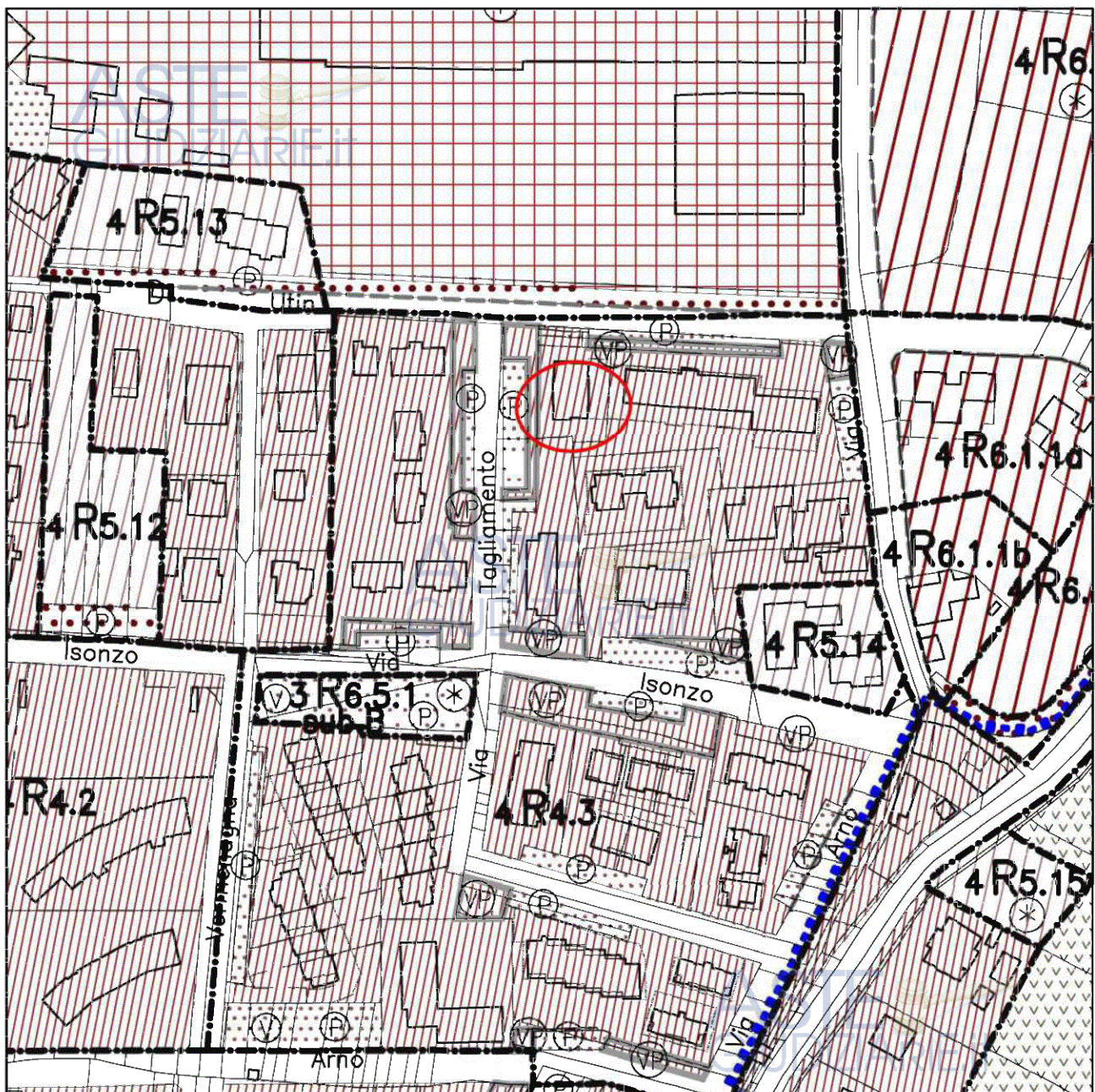
ASTE
GIUDIZIARIE.it



ALLEGATO 3

STRALCIO PIANO REGOLATORE GENERALE

ZONA 4R4.3 - Residenziale



ART. 14 - R4 - AREE A CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDUA DI RECENTE EDIFICAZIONE



- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti aree di recente edificazione con assetto insediativo prevalentemente definito ma che conservano parziali e limitate possibilità di saturazione.



1bis Tutti gli interventi edilizi - urbanistici consentiti dal P.R.G.C. nelle aree R4, in particolare:

- nell'area SAR4 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIa;
- nell'area BR4 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIa ed in aree pericolose EmA;
- nell'area MR4 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIb1 ed in aree pericolose EbA;
- nell'area 5R4 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIb1;
- nell'area 5R4 ricompresa nelle porzioni di territorio edificate ricadenti in Classe IIIb2 ed in aree pericolose EbA;

devono comunque essere in sintonia e compatibili con le prescrizioni tecniche ed attuative prescritte dagli elaborati geologico - tecnici elencati al punto c) dell'art. 1 che precede e dalle prescrizioni di cui all'art. 35BIS delle presenti N. di A. che - se più restrittivi - prevalgono sui disposti normativi che seguono.

Per la porzione di area ricadente in area pericolosa EbA valgono in ogni caso i divieti di cui all'art. 9 comma 6 delle N. di A. del P.A.I..

- 2 Vi si applica il comma 3 del precedente art. 11.
- 3 Sugli edifici esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare del PRGC Variante Strutturale anno 1989 e nelle aree ad essi asservite sono ammessi i seguenti interventi mediante permesso di costruire e D.I.A. :
- a) manutenzione;
 - b) restauro e risanamento conservativo;
 - c) ristrutturazione edilizia interna totale e demolizione con ricostruzione, come definiti nelle presenti N. di A., nel rispetto dei volumi edilizi esistenti;
 - d) realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici al servizio delle abitazioni;
 - e) ampliamenti e sopraelevazioni una-tantum di edifici esistenti che non comportino aumenti del volume esistente superiori al 20% nel rispetto del limite di densità fondiaria massimo di 1,50 mc/mq;



- f) adeguamenti igienico-funzionali di unità immobiliari, esistenti, in alternativa e non cumulabili con quanto previsto al punto che precede, che non eccedano il 20% della superficie utile lorda esistente: 25 mq. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale.
- g) in caso di ristrutturazione totale e demolizione con ricostruzione, l'altezza massima degli edifici non potrà superare ml. 10,00 con tre piani fuori terra; per gli edifici aventi altezze superiori alla data di adozione del P.R.G., valgono le altezze preesistenti.
- h) ampliamento o completamento fino al raggiungimento dell'indice fondiario previsto nelle singole tabelle di zona e nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi ivi contenuti.

Il volume realizzabile è da intendersi al lordo di quello regolarmente esistente all'interno dell'area catastale di pertinenza come risultante nella situazione di marzo 1972 (entrata in vigore del P. di F.); analoga verifica è da condursi su lotti catastali privi di edificazione per accertare che non siano stati utilizzati per realizzare volumi su lotti vicini.

Gli interventi di cui alle lettere e) ed f) sono da intendersi una tantum e non cumulabili con quanto ammesso alla lettera h).

- 4 Sono inoltre ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a. che sia previamente formato ed approvato uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera superficie di area individuata ai sensi del 4° comma dell'art. 3 precedente;
 - b. che non intervengano aumenti del volume edilizio e non si superi il rapporto di copertura sull'area del 40%.
- 5 È ammessa l'esecuzione di bassi fabbricati per autorimessa o deposito nel rispetto del rapporto di copertura massimo complessivo sul lotto pari al 40%.
- 6 Per impianti ed attrezzature a destinazione produttiva e terziario-commerciale esistenti alla data di adozione del P.R.G., purché svolgano attività non nocive né moleste, sono consentiti interventi di ampliamento non superiori al 20% della S.U.L. esistente e purché non superino il rapporto di copertura del 50%.



DISTRETTO URBANISTICO 4

D. 015901.01.wks

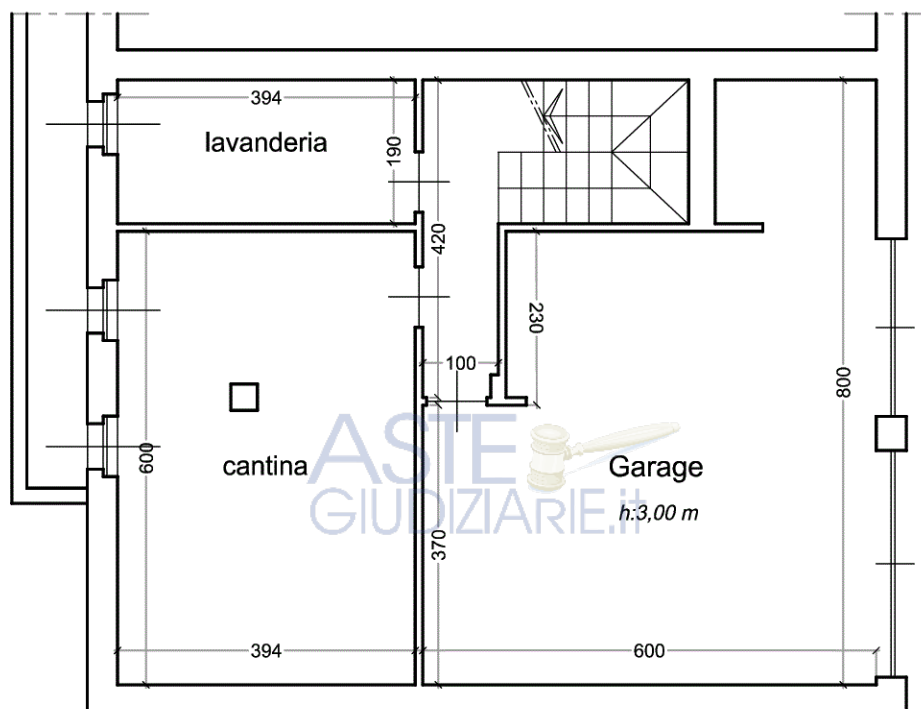
denominazione area e numero d'ordine		4 R 4	4 R 4.1	4 R 4.2	4 R 4.3	4 R 5.1	4 R 5.2	4 R 5.3
superficie territoriale	mq	536.933	54.902	16.270	40.676	1.850	4.270	8.933
superficie destinata alla viabilità	mq	64.860	5.950	1.500	6.006	/	740	466
aree inedificabili	mq	6.964	602	/	/	/	/	/
spazi pubblici previsti	tipo A mq	3.800	/	/	/	/	/	/
	tipo B mq	11.198	/	/	/	/	/	/
	tipo C mq	150.640	/	/	4.830	/	/	/
	tipo D mq	30.408	1.574	/	970	200	715	2.597
totale spazi pubblici previsti	mq	196.046	1.574	/	5.800	200	715	2.597 ^(A)
superficie fondiaria complessiva	mq	269.063	46.776	14.770	28.870	1.650	2.815	5.870
superficie fondiaria compromessa	mq	266.063	42.776	14.770	28.870	/	/	/
superficie fondiaria libera	mq	3.000	4.000	/	/	1.650	2.815	5.870
volume complessivo esistente	mc	341.800	88.500	25.758	28.800	/	/	/
densità fondiaria esistente	mc/mq	1,3	2,1	*	*	/	/	/
densità fondiaria prevista	mc/mq	0,8	2	*	*	/	/	/
volume in progetto	mc	2.400	8.000	/	/	1.295	2.776	5.806
totale volume realizzabile in zona	mc	344.200	96.500	25.758	28.800	1.295	2.776	5.806
capacità residenziale attuale	abit. perman.	1.641	356	296	320	/	/	/
	turistica reale	/	/	/	/	/	/	/
	turistica teorica	/	/	/	/	/	/	/
	in posti letto alberghieri	/	/	/	/	/	/	/
capacità residenziale aggiuntiva		27	89	/	/	14	31	65
capac. res. compl. teorica prevista		1.668	445	296	320	14	31	65
densità territoriale prevista	mc/mq	/	/	*	*	0,7	0,65	0,65
destinazione (rif. norme di attuazione)		10	10	10	10	10	10	10
rapporto di copertura	%	40	40	*	*	35	35	35
altezza massima	ml	10	10	*	*	7,5	7,5	7,5
numero piani fuori terra	n°	3	3	*	*	2	2	2
modalità di intervento		C.S.	C.S.	PEEP	PEEP	C.C.	C.C.	C.C.
ref. prescrizioni norme di attuazione	art.	14	4	14	14	15	15	15

* L'area è soggetta a P.E.E.P. vigente del quale si intendono confermati tutti i parametri urbanistico-edilizi.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ALLEGATO 4

SITUAZIONE ATTUALE ABITAZIONE

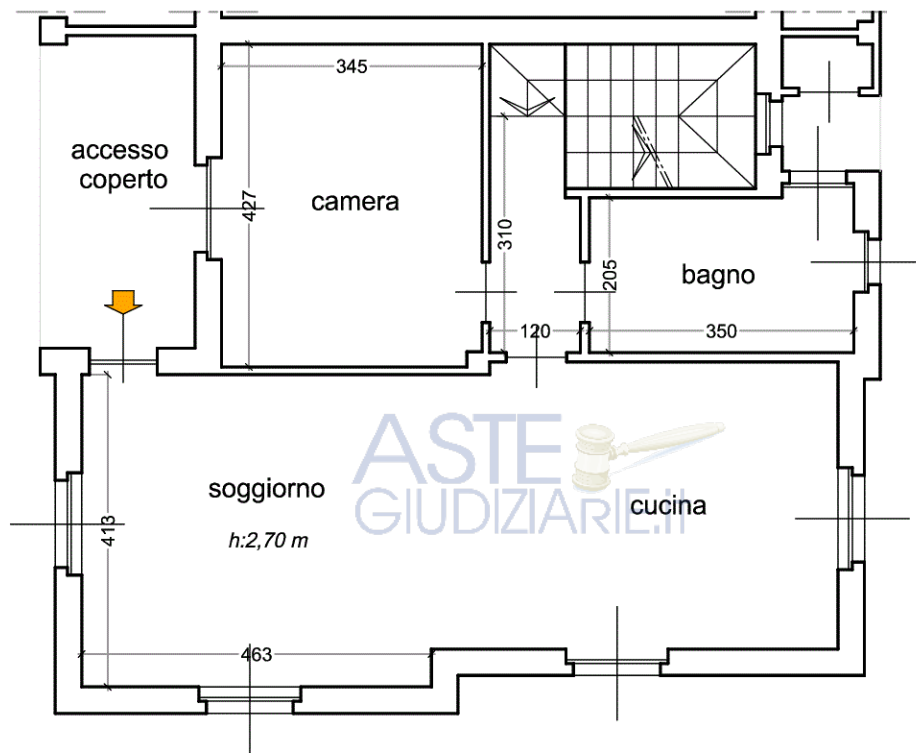


Pianta Piano Interrato

scala 1:100



SITUAZIONE ATTUALE ABITAZIONE

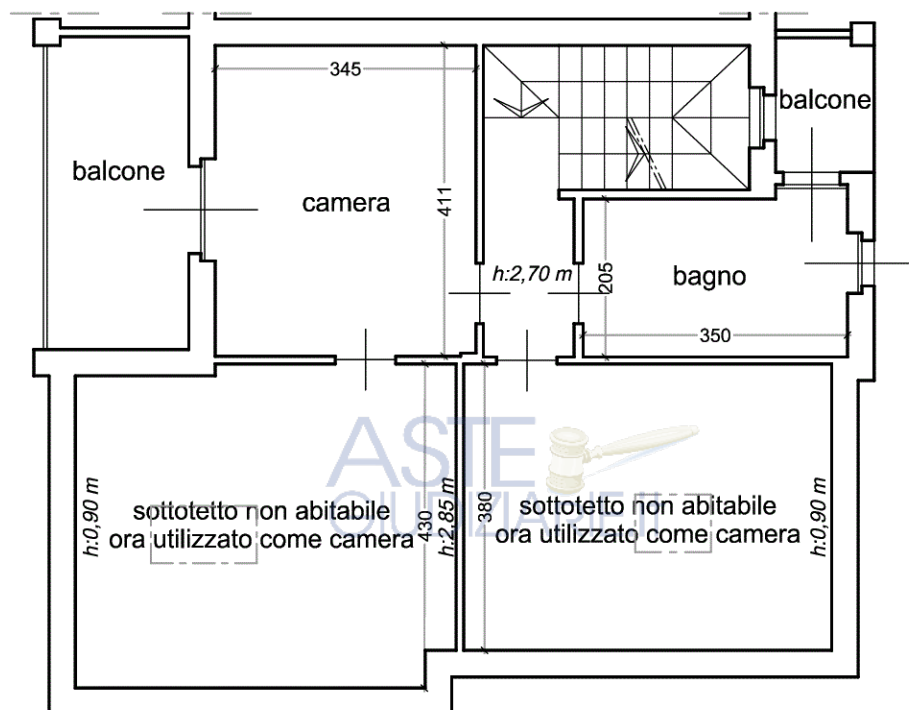
ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

Pianta Piano Terreno

scala 1:100

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

SITUAZIONE ATTUALE ABITAZIONE

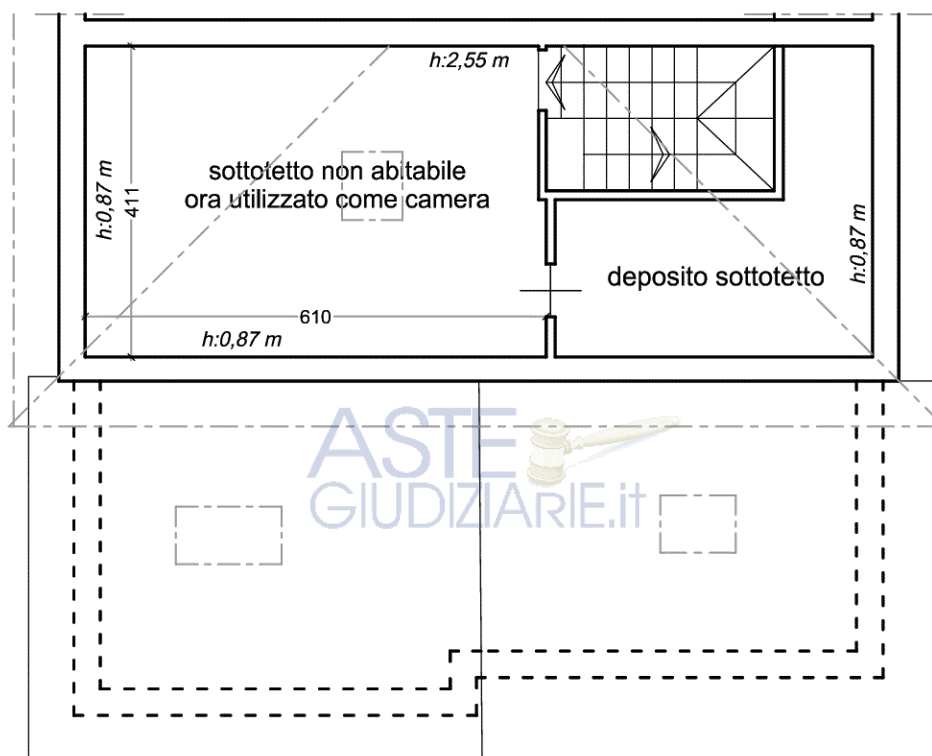
ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

Pianta Piano Primo

scala 1:100

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

SITUAZIONE ATTUALE ABITAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

Pianta Piano Secondo

scala 1:100

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATO 5



ASTE
GIUDIZIARIE.it



